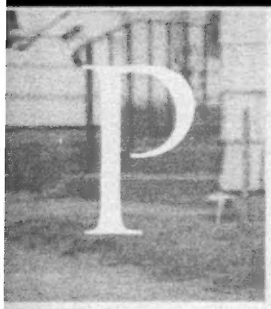


PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Halifax

La construction résidentielle ralentira mais demeurera vigoureuse

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 4 NUMÉRO 2
AUTOMNE 2003

Dans la région métropolitaine de Halifax, le marché du neuf est en bonne position pour enregistrer encore de bons résultats en 2003 et en 2004. L'activité dans le secteur de la construction résidentielle continuera cependant de se replier par comparaison au rythme débridé établi l'an dernier. D'après les prévisions, le total des mises en chantier, qui a atteint 3 310 en 2002, chutera de 15 % en 2003 pour se fixer à 2 800 et demeurer à ce niveau en 2004. Toutefois, en scrutant un peu les chiffres sur lesquels se fondent ces prévisions, qui semblent banales à première vue, on découvre que plusieurs faits marquants sont survenus sur le marché local de la construction résidentielle. D'abord et avant tout, on constate qu'un net revirement se manifeste à l'heure actuelle dans la composition globale des mises en chantier, en ce sens que les maisons individuelles perdent leur prédominance au profit des logements collectifs. L'an dernier, les maisons individuelles représentaient 56 % des logements mis en chantier dans l'agglomération. Leur proportion devrait passer à 53 % en 2003, puis à seulement 44 % en 2004.

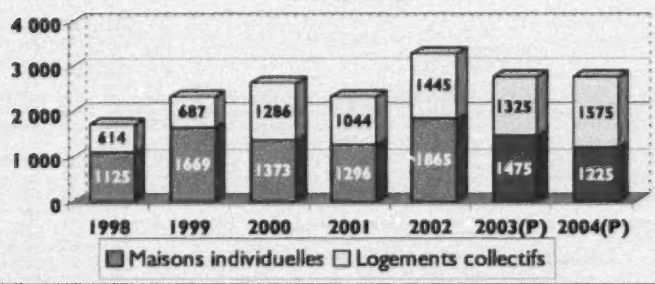
Repli des mises en chantier de maisons individuelles

On peut s'attendre à ce que les mises en chantier de maisons individuelles fléchissent considérablement, pendant que le marché de la revente continue de se replier jusqu'à la fin de 2004. En 2002 et durant la première moitié de 2003, nombre d'acheteurs éventuels se sont tournés vers le marché du neuf à cause de l'offre très restreinte de logements existants. Le faible stock de maisons neuves a donc vite été épuisé, et les entrepreneurs ont dû faire des pieds et des mains pour répondre à la demande soudainement accrue. Toutefois, les stocks de logements neufs et de logements existants se reconstituent rapidement, tandis que la demande globale d'habitations pour propriétaires-occupants se contracte. C'est pourquoi on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles chuteront de 21 % en 2003 et de 17 % en 2004.

La construction de maisons individuelles se ralentira même si l'on prévoit que les faibles coûts d'emprunt et l'optimisme des consommateurs – facteurs à l'origine

Le nombre total de mises en chantier augmentera grâce à la vitalité du secteur des collectifs

Mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs – RMR de Halifax



SOMMAIRE

1 **La construction résidentielle ralentira mais demeurera vigoureuse**

3 **Aperçu de la situation économique :** Les perspectives de croissance sont incertaines

4 **Marché locatif :** Demande croissante pour les appartements modestes

5 **Marché de la revente :** Ralentissement de l'activité prévu tout au long de 2004

6 **Dossier :** Combien vaut votre investissement aujourd'hui?

7 **L'ouragan Juan :** Répercussions de la tempête du siècle

8 **Résumé des prévisions**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

de l'accélération des mises en chantier l'an dernier – persisteront jusqu'à la fin de 2003 et pendant une bonne partie de 2004. En effet, le ralentissement sera surtout *attribuable* au fait que les conditions d'achat des logements ont été exceptionnelles au cours des 18 derniers mois. Comment cela est-il possible? Nombre de consommateurs ont devancé leur achat l'an dernier, estimant que « la situation ne pourrait s'améliorer davantage ». On prévoit que cette situation créera un vide considérable dans la demande globale de logements pour propriétaires-occupants à Halifax en 2003 et en 2004. La baisse sera particulièrement marquée chez les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur, qui font la force du marché des maisons individuelles neuves depuis douze mois.

La vitalité généralisée du segment des collectifs se poursuivra

Plusieurs facteurs concourront à soutenir la vigueur de l'activité pour toutes les catégories de logements collectifs. D'abord, le nombre de ménages de petite taille (soit de une ou deux personnes) s'est nettement accru dans l'agglomération au cours des dernières années, tendance qui devrait se poursuivre pendant la période de prévisions et bien au-delà. Certains ménages achèteront des logements d'un cran inférieur à mesure que leurs enfants fonderont leur propre ménage, si bien que la demande de logements relativement petits et faciles à entretenir – particulièrement d'appartements – devrait s'intensifier en conséquence. De ce fait, la construction de logements en copropriété continuera d'augmenter sensiblement en 2003 et en 2004, et les mises en chantier d'ensembles locatifs rebondiront l'an prochain, car ce marché se resserrera beaucoup en 2003.

De plus, même si les taux hypothécaires sont exceptionnellement bas depuis longtemps et qu'ils sont censés demeurer très faibles durant une bonne partie de 2004, les prix des logements sont montés en flèche au cours des trois dernières années, faisant ainsi gonfler les frais mensuels relatifs à la possession d'une habitation. Par conséquent, un nombre accru d'acheteurs éventuels estiment que les frais de possession des maisons individuelles situées dans les secteurs prisés de l'agglomération sont de moins en moins abordables. Pour pallier cette situation, les constructeurs ont accru leur offre de jumelés et de maisons en rangée en vue de fournir une option de logement plus abordable aux ménages qui désirent vivre près d'un centre urbain mais qui n'ont pas les moyens d'acquérir une maison individuelle. Cette réaction n'a été favorisée que par la vive hausse qu'ont subie les coûts de construction, particulièrement le coût de la main-d'oeuvre et les frais liés aux terrains et à l'aménagement. Comme on prévoit que les taux hypothécaires se relèveront d'ici au milieu de 2004 et que les impôts fonciers et les frais d'assurance progresseront probablement de façon régulière au cours des deux prochaines années, les frais de possession risquent de s'accroître plus vite que le revenu des ménages, de sorte que les acheteurs deviendront progressivement plus attentifs aux prix. D'après les prévisions, la construction résidentielle à l'échelle locale restera donc robuste en 2003 et en 2004 dans le segment des ensembles à densité moyenne, malgré la modération généralisée du marché du neuf.

Aucune amélioration en vue pour les coûts de construction

Même si l'on prévoit que le total des mises en chantier diminuera par comparaison au sommet atteint l'an dernier, la croissance du prix des logements neufs s'accélérera encore considérablement en 2003, selon les prévisions, avant de se ralentir en 2004. Les coûts de la main-d'oeuvre ont continué à grimper au même rythme cette année. En effet, avec la soudaine hausse de l'activité dans le secteur de la rénovation et le nombre accru de maisons haut de gamme en construction, les gens de métier ont été tout aussi occupés que l'an dernier, malgré la diminution du nombre de logements en cours de production. Comme les dépenses de rénovation sont censées augmenter de nouveau l'an prochain, les entrepreneurs ne verront sans doute pas leur coût de main-d'oeuvre baisser en 2004. Heureusement, il faudra probablement au moins un an avant que les premiers signes de reprise économique aux États-Unis ne se traduisent par un raffermissement du secteur américain de la construction résidentielle et par un renchérissement des matériaux de construction. Toutefois, l'instabilité qui a frappé le marché du bois d'oeuvre en 2003 persistera vraisemblablement jusqu'à ce que le différend concernant cette ressource soit réglé. On prévoit donc que le prix moyen des logements neufs grimpera de 9 % en 2003 et de 6 % en 2004.

CONFÉRENCE SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

SORTEZ VOS AGENDAS!

Conférence annuelle de la SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation de Halifax

Conférencier invité : Dr Avi Friedman, sur le thème *« Perspectives d'évolution de l'habitation et des collectivités »*

Le mercredi 4 février 2004
Casino Nova Scotia Hotel
Halifax

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Survol de l'économie

Les perspectives de croissance sont incertaines

Tel que prévu, la croissance économique dans l'agglomération a été timide depuis le début de 2003, et les perspectives d'une amélioration marquée en 2004 sont incertaines. On prévoit un rebond de l'activité dans les secteurs du tourisme, du commerce et de la construction non résidentielle en 2004, mais les perspectives concernant le secteur de l'énergie au large des côtes sont beaucoup moins encourageantes qu'elles ne l'étaient il y a un an. Par ailleurs, les dépenses de consommation devraient ralentir après une période de vigueur prolongée. De plus, les perspectives budgétaires du gouvernement provincial pour l'exercice 2003-2004 se sont assombries. On prévoit donc que l'économie locale connaîtra une autre année de croissance timide et irrégulière, comme cela a été le cas en grande partie durant 2003.

Les dépenses de consommation, stimulées par la faiblesse des coûts d'emprunt qui persiste bien plus longtemps que prévu, ont grandement contribué à l'expansion de l'économie locale cette année. Toutefois, comme cette source de croissance s'épuise progressivement, et étant donné la hausse attendue des coûts d'emprunt en 2004, on prévoit que les consommateurs feront une pause l'an prochain.

Abstraction faite des visites accrues de paquebots de croisière, le secteur du tourisme a connu une année difficile en 2003. Le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS), l'encéphalopathie bovine spongiforme (EBS), l'appréciation du dollar canadien et la langueur de l'économie américaine ont ensemble contribué à ternir les perspectives. Cependant, à mesure que se dissipent les craintes entourant le SRAS et l'EBS à l'étranger, et avec les signes clairs qui apparaissent enfin à l'appui d'une reprise réelle de l'économie américaine, les perspectives sont plus encourageantes pour le secteur du tourisme en 2004. La vigueur relative du dollar canadien a aussi pesé sur le secteur du commerce, mais on prévoit que ce dernier rebondira en 2004 à mesure que les entreprises s'ajusteront au raffermissement de la devise canadienne et que l'économie américaine connaîtra une amélioration généralisée.

De plus, grâce à la vigueur du secteur public et aux investissements connexes, le secteur de la construction non résidentielle devrait continuer à se redresser considérablement pendant le reste de l'année et tout au long de 2004. La construction de la résidence pour étudiants a débuté sur le campus de l'Université Dalhousie, et l'expansion du campus de l'Université Mount Saint Vincent se poursuit. Par ailleurs, les travaux d'élargissement à quatre voies des routes 101 et 103 ont été entamés entre les sorties 3 et 5. En outre, le projet d'assainissement du port de Halifax semble avoir été remis sur les rails après quelques problèmes contractuels. Enfin, on prévoit que le programme à long terme de construction et de rénovation des écoles publiques s'accélérera en 2004.

Le croissance de l'emploi demeurera lente

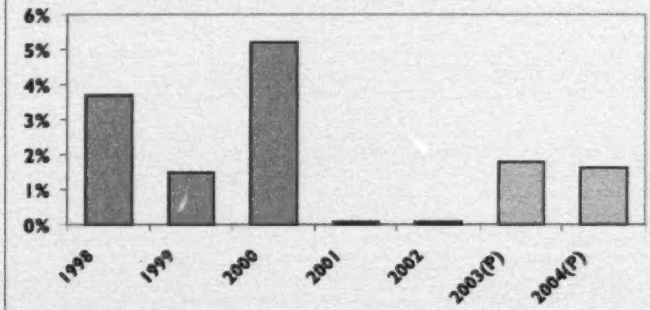
Après avoir pratiquement stagné en 2001 et en 2002, la croissance de l'emploi dans l'agglomération est en bonne position pour atteindre 1,9 % en 2003. Ce taux de croissance n'est certes pas exceptionnel, mais il témoigne néanmoins d'une nette amélioration. Malheureusement, selon les dernières données pour 2003, cette croissance s'est manifestée uniquement du côté des emplois à temps partiel, puisque le nombre de postes à temps plein a légèrement régressé. On s'attend à ce que la croissance de l'emploi se poursuive lentement et atteigne 1,6 % en 2004. Le taux de chômage devrait quant à lui glisser en-dessous de la barre des 7 %, car les gains au chapitre de l'emploi sont supérieurs à l'accroissement de la population active. Les perspectives de création d'emplois pour 2004 seraient un peu plus encourageantes si ce n'était de l'incertitude entourant quelque 1 000 emplois au siège social de la Maritime, compagnie d'assurance-vie, dont l'acquisition par la Financière Manuvie est imminente.

Les taux hypothécaires s'accroîtront mais resteront bas

Dans l'avenir immédiat, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires canadiens demeureront bas, étant donné la décélération rapide de l'inflation et les effets persistants sur l'économie qu'exercent le SRAS, l'EBS, la panne d'électricité en Ontario et les feux de forêts en Colombie-Britannique et en Alberta. On prévoit que les taux d'intérêt à court terme demeureront bas au Canada durant les prochains mois, avant d'augmenter de 25 à 75 points de base en 2004. Les rendements des placements à long terme poursuivront leur ascension vers la fin de 2003 et progresseront de 25 à 50 points de base cette année et en 2004.

La croissance de l'emploi rebondira mais demeurera faible

(Taux de croissance annuel de l'emploi, RMR de Halifax)



Source : Statistique Canada - Enquête sur la population active
Prévisions : SCHL

Perspectives du marché locatif

La demande d'appartements modestes augmente

Bien que l'on ne connaisse pas encore les résultats de l'enquête de 2003, la façon dont l'offre et la demande de logements locatifs ont évolué cette année dans l'agglomération a tout de même permis de formuler des prévisions éclairées pour 2003 et 2004. Comme prévu, l'arrivée d'étudiants appartenant à la « double cohorte » de diplômés du secondaire en Ontario a fait croître la demande de logements locatifs pour étudiants à Halifax. Les universités n'ont pas encore diffusé de statistiques permettant de déterminer l'ampleur de cette vague de nouveaux arrivants, mais on estime qu'il y a plus d'étudiants que par le passé sur les campus de l'agglomération cette année. On prévoit que cette tendance se maintiendra pendant une période de trois à cinq ans, car ces nouveaux étudiants poursuivront leur scolarité jusqu'à l'obtention d'un diplôme et entreprendront éventuellement des études supérieures.

Depuis trois ans, la croissance du secteur de l'énergie au large des côtes stimule la demande de logements locatifs haut de gamme dans la péninsule. En effet, certains travailleurs sont venus s'installer temporairement à Halifax pour participer à des travaux d'exploration ou de développement. Malheureusement, les nouvelles concernant les activités au large des côtes ont été décevantes au cours de la dernière année, et cela a commencé à se répercuter sur le marché locatif haut de gamme. Les propriétaires-bailleurs signalent aussi un affaiblissement de la demande dans les fourchettes de prix supérieures. Étant donné la réduction progressive des opérations de forage et de développement, les perspectives sont peu encourageantes en ce qui concerne la demande de logements locatifs pour les travailleurs oeuvrant dans ce secteur d'activité.

L'appréciation impressionnante des logements en copropriété au cours des dernières années continue d'inciter de plus en plus de ménages souhaitant vivre en appartement à acheter une copropriété plutôt qu'à louer une habitation comparable. L'autre option relativement peu attrayante qui consiste à investir sur des marchés boursiers instables (voir la section intitulée *Combien vaut votre placement aujourd'hui?*, à la page 6) facilite cette décision. On prévoit que la hausse des charges de remboursement hypothécaire au deuxième semestre de 2004 modérera dans une certaine mesure la demande de copropriétés, de même que celle de logements pour propriétaires-occupants en général. Toutefois, la demande d'appartements pour propriétaires-occupants devrait demeurer vive, grâce au nombre grandissant d'options offertes aux acheteurs éventuels.

L'offre d'appartements neufs s'est légèrement repliée, mais elle rebondira en 2004

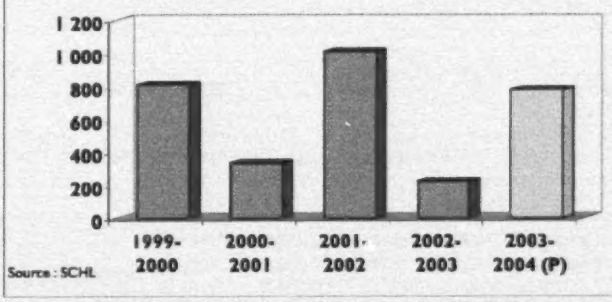
Les promoteurs ont axé leurs activités sur les copropriétés, de sorte qu'il s'est achevé bien moins de logements locatifs au cours des douze derniers mois. Du 1er juillet 1999 au 30 juin 2002, il s'est achevé en moyenne 725 logements locatifs par année (à noter que les logements locatifs doivent être terminés avant le 1er juillet pour être inclus dans l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre). Durant la période de 12 mois ayant pris fin le 30 juin 2003, seulement 222 appartements locatifs neufs sont arrivés sur le marché. On prévoit que cette très modeste augmentation de l'offre exercera de vives pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation en 2003. Toutefois, étant donné que 775 logements locatifs sont censés être achevés entre le 1er juillet 2003 et le 30 juin 2004, la situation sera tout autre l'an prochain, car la croissance de l'offre se rapprochera de son rythme habituel et ne sera que légèrement inférieure à la demande prévue.

Resserrement prévu

En bref, la demande devrait progresser légèrement en 2003, puis s'accélérer davantage en 2004. En effet, l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants se détériorera quelque peu, et l'emploi continuera de croître modérément, ce qui attirera un nombre accru de personnes dans l'agglomération et stimulera la formation de ménages. Cependant, l'offre de logements neufs sera largement inférieure à la demande cette année, et elle s'en rapprochera l'an prochain mais sans la dépasser, de sorte que le marché locatif de l'agglomération se resserrera nettement. De 2,7 % en 2002, le taux d'inoccupation devrait descendre à 2,0 % cette année, puis à 1,9 % en 2004. Compte tenu de ce resserrement, le loyer mensuel moyen devrait augmenter de près de 6 % en 2003 pour atteindre 695 $, puis de 4 % pour se situer à 725 $ en 2004. L'offre restera insuffisante en raison de l'accroissement de la demande, mais le nombre de logements neufs rebondira.

Rebondissement prévu de l'offre de logements locatifs neufs

Nombre de logements locatifs achevés, RMR de Halifax



Source : SCHL

Nota : Au moment de la rédaction de ce rapport, nous avons décidé de reporter d'une semaine la réalisation de l'Enquête sur les logements locatifs à Halifax, par respect pour les propriétaires, gestionnaires et occupants de logements locatifs qui ont été touchés par les ravages de l'ouragan Juan.

Perspectives de marché de la revente

Nota : L'association des courtiers immobiliers de la Nouvelle-Écosse, qui utilisait RExplorer pour son Service inter-agences® (S.I.A.®), a adopté le logiciel Celerity le 22 juillet 2003. Les données précises concernant les ventes, les inscriptions et les prix enregistrés en juillet, en août et en septembre dans la région métropolitaine de Halifax ne sont pas encore disponibles. La SCHL a donc utilisé les données estimatives de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) pour analyser la conjoncture du marché et formuler ses prévisions pour 2003 et 2004.

Ralentissement de l'activité en 2004

Comme prévu, tout indique que le marché de la revente affichera en 2003 un rendement beaucoup moins impressionnant qu'en 2002 dans l'agglomération de Halifax. L'an dernier, un nombre record de logements ont été vendus par l'intermédiaire du S.I.A.®, et à un prix moyen sans précédent, car les acheteurs se sont précipités pour tirer parti des taux hypothécaires les plus bas en 40 ans dans un contexte caractérisé par l'escalade des prix. Toutefois, la faiblesse sous-jacente des facteurs économiques fondamentaux observés à l'échelon local ces dernières années et l'effet de « vide » causé par la période prolongée durant laquelle les taux hypothécaires ont été extrêmement bas provoquent actuellement un repli prononcé de l'activité sur le marché de l'existant de l'agglomération. Par ailleurs, on s'attend à ce que cette situation persiste tout au long de 2004.

Peu de changement dans les prévisions

Puisque cette conjoncture est définie et intégrée dans nos prévisions depuis plus d'un an, nos pronostics pour le marché de la revente en 2003 et en 2004 n'ont pas beaucoup changé depuis la parution du numéro publié le printemps dernier. Les ventes S.I.A.® devraient chuter d'environ 9 % pour s'établir à 6 100 cette année (un niveau inférieur à celui de 2001) et de 5 % en 2004, pour se situer à 5 800. La progression du prix S.I.A.® moyen se ralentira pour se fixer à un peu moins de 6 % cette année. Le prix de vente moyen des logements existants atteindra donc 157 500 $ à la fin de 2003. En 2004, il n'augmentera que de 1 % et demeurera légèrement en dessous de la barre des 160 000 $. Cette stabilisation de la croissance des prix en 2004 tient surtout au revirement marqué et inattendu de l'évolution des inscriptions courantes. Après avoir culminé à près de 2 500 en 2003 pendant la période d'activité intense observée chaque année en juin, le nombre d'inscriptions courantes au S.I.A.® a poursuivi son ascension régulière, tendance qui persistera tout au long de 2004.

La faiblesse des paramètres économiques fondamentaux se fait maintenant sentir

Lors de la conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation de la SCHL tenue à Halifax au début de février 2003, nous avions prédit que l'activité ralentirait sur le marché des logements existants en 2003 et en 2004. D'abord, nous avions indiqué que la demande qui s'était refoulée à la fin des années 1990 était en grande partie satisfaite, grâce aux records successifs de ventes S.I.A.® établis en 1999, 2001 et 2002. Nous avions ensuite indiqué que certaines variables économiques ayant une grande incidence sur le marché de la revente avaient été faibles ces dernières années. En effet, la croissance économique locale décélère depuis 1998, la création d'emplois stagne depuis quelques années, sans compter les postes à temps plein supprimés en 2002, et la progression du revenu disponible est inférieure au taux d'inflation depuis deux ans.

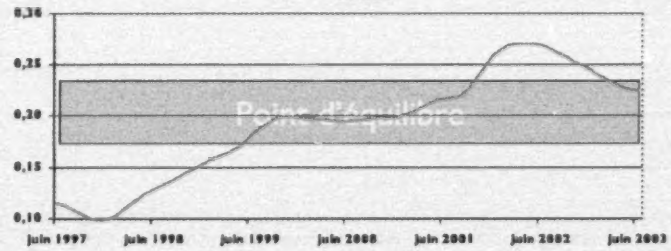
L'absence de ces stimulants, qui sont essentiels au marché, pèse maintenant sur l'activité de revente, même si les taux hypothécaires sont demeurés très bas beaucoup plus longtemps que prévu. En fait, le repli des ventes peut être attribué en partie à l'extrême faiblesse prolongée des taux hypothécaires, car nombre de personnes estimant que la conjoncture du marché ne serait jamais meilleure qu'en 2002 ont précipité leurs achats de logements en conséquence. Ainsi, une bonne partie de la demande qui se serait manifestée en 2003 et en 2004 a été devancée en 2002. Et cela aura vraisemblablement d'importantes répercussions sur la demande globale d'habitations au cours des 18 prochains mois.

Les pressions continueront de s'atténuer

Après avoir longtemps favorisé les vendeurs dans l'agglomération, le marché de l'existant a commencé à se dégager de certaines pressions. En effet, les ventes ont diminué, le nombre d'inscriptions a augmenté et la croissance des prix s'est essoufflée au cours de six derniers mois. Comme les pressions se sont déjà nettement atténuées, le marché devrait retrouver son point d'équilibre vers la fin de l'année puis commencer à favoriser les acheteurs pendant la deuxième moitié de 2004 – du jamais vu depuis environ cinq ans.

Le marché de la revente retrouve son point d'équilibre

Rapport ventes-inscriptions courantes – Région métropolitaine de Halifax



Sources : Association des courtiers immobiliers de la N.-É., ACI et SCHL

ACTIVITÉ ENREGISTRÉE PAR LE S.I.A.® HALIFAX-DARTMOUTH

	Septembre			Cumul annuel		
INDICATEUR	**2002**	**2003**	**Variation en %**	**2002**	**2003**	**Variation en %**
Nouv. Incrip.	702	731	4,1%	7 504	7 382	-1,6%
Ventes (log.)	481	435	-9,6%	5 366	4 933	-8,1%
Prix moyen	147 918 $	158 634 $	7,2%	147 892 $	160 472 $	8,5%

Source: Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Note: La Nova Scotia Association of Realtors a adopté le nouveau logiciel du S.I.A. en juillet 2003 ®. Par conséquent, l'activité enregitrée par le S.I.A. ® indiquée dans le présent tableau englobe des données sur les logements existants et les logements neufs. Les chiffres de ce mois-ci pour Halifax-Dartmouth sont fondés sur les estimations relatives aux parts de marché formulées par L' ACI. S.I.A. ® est une marque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Dossier : Combien vaut votre placement aujourd'hui?

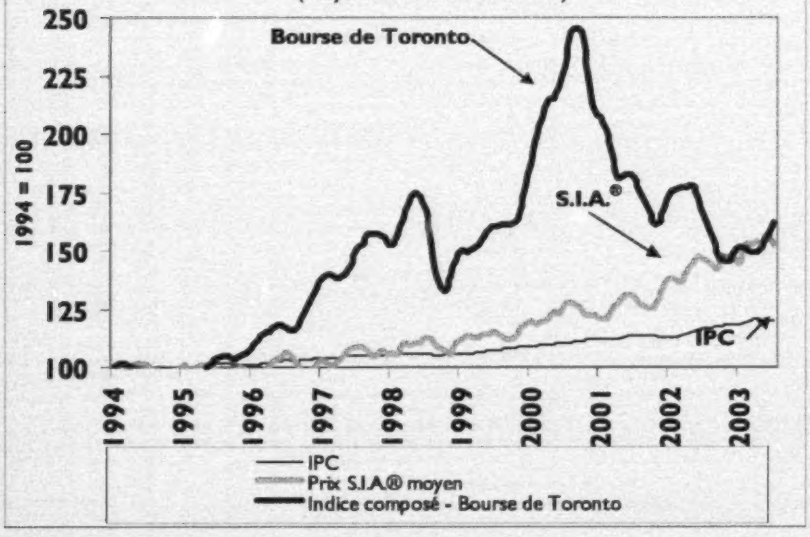
Une comparaison du secteur immobilier résidentiel, des actions et du coût de la vie à Halifax

Il est difficile de ne pas tenir compte de la pléthore de conseils prodigués chaque jour par les planificateurs financiers et les experts en matière de d'investissement dans la section des affaires des journaux et dans les programmes télévisés, lorsqu'il est question des placements à effectuer en prévision des temps difficiles. Souvent, des opinions contradictoires sont exprimées au sujet des actions et de l'immobilier résidentiel, à savoir laquelle des deux options détient la clé de la liberté financière. Les conseils en matière de placements découlent de jugements personnels, et aucun investissement n'est à l'abri des risques. Toutefois, il est intéressant de comparer le rendement des marchés locaux de l'habitation avec celui du principal indice boursier canadien, pour les dix dernières années, surtout par rapport à l'évolution du coût de la vie.

Au cours de la dernière décennie, le prix S.I.A.® moyen des logements existants a grimpé de 53 % à Halifax, passant d'un peu plus de 103 000 $, en 1994, à environ 158 000 $, aujourd'hui. Pour sa part, l'indice composé de la Bourse de Toronto a enregistré un gain de 62 % durant le même intervalle. Si ce rendement a été supérieur à celui du marché de l'habitation à l'échelle locale, le marché boursier a été nettement plus volatile que le marché régional de l'immobilier résidentiel, dont la progression a été assez régulière. Outre le traitement fiscal favorable accordé pour les résidences principales, un logement représente aussi un chez-soi, élément important à prendre en considération dans tout plan financier.

Comparaison de l'IPC, du prix S.I.A.® moyen et de l'indice composé de la Bourse de Toronto – Halifax (Nouvelle-Écosse)

(Moyenne mobile sur 3 mois)



Enfin, par comparaison au coût de la vie dans la région, les gains enregistrés sur le marché boursier et dans le secteur de l'immobilier résidentiel ont été supérieurs au taux d'inflation, mesuré par l'Indice des prix à la consommation (IPC). Autrement dit, les placements effectués il y a dix ans auraient aujourd'hui un taux de rendement réel positif, quel que soit le type d'investissement. Toutefois, il se peut que certains choix de placement aient causé de l'insomnie.

Sources :
Association canadienne de l'immeuble
Statistique Canada : Indice des prix à la consommation
TSX Group Inc.

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

L'ouragan Juan : Répercussions de la tempête du siècle

Comment les ravages de l'ouragan et le rétablissement consécutif des activités influeront-ils sur le marché de l'habitation?

Au moment de la rédaction du présent rapport, la région métropolitaine de Halifax se remettait du passage de l'ouragan Juan. Quels effets l'ouragan aura-t-il sur le marché local de l'habitation? À ce moment-ci, il est pratiquement impossible de *quantifier* les répercussions éventuelles de la tempête mais, chose certaine, l'industrie sera touchée de nombreuses façons.

Marché locatif
Au cours des trois ou quatre prochains mois, on prévoit que le marché locatif se resserrera temporairement. Les propriétaires-occupants et les locataires qui ont dû quitter leur logement à cause des dégâts matériels viennent s'ajouter aux employés des sociétés hydroélectriques, aux membres des équipes de nettoyage, aux experts en sinistres et aux autres gens de l'extérieur qui ont besoin d'un logement temporaire. Il est peu probable que les hôtels puissent satisfaire à toute la demande, et une petite partie débordera sur le marché locatif jusqu'à la fin de l'année. On ne prévoit aucun effet à long terme à cet égard, car les ensembles locatifs endommagés seront réparés et remis sur le marché.

Marché de la revente
La saison généralement propice à l'achat de logements tirait déjà à sa fin lorsque l'ouragan Juan a frappé, et les effets de la tempête accéléreront probablement l'évolution de ce processus. Nombre de propriétaires-occupants (qu'ils soient acheteurs ou vendeurs éventuels) devront effectuer des travaux de nettoyage plus ou moins importants selon le cas, ce qui pourrait entraver leurs projets de mettre leur propriété en vente ou d'aller visiter des habitations. Par ailleurs, comme aucune hausse des taux hypothécaires n'est imminente, les acheteurs éventuels ne sentiront aucune pression pour passer à l'acte cet automne et décideront peut-être d'attendre au printemps, moment où les ravages de la tempête seront choses du passé.

Les courtiers en immeubles, les notaires et les inspecteurs d'habitations peuvent s'attendre à ce que l'activité soit très intense au cours des trois à six prochains mois. Les propriétés qui sont inscrites, les habitations dont la convention de vente est en instance et les logements dont le contrat de vente sera bientôt signé, et qui ont été endommagés, pourraient nécessiter une réévaluation, des réparations ou une inspection minutieuse avant la conclusion du contrat. Dans certains cas, il faudra peut-être aussi renégocier les modalités du contrat. On prévoit que cela retardera l'exécution des transactions et qu'un certain nombre de ventes et d'inscriptions seront reportées à l'an prochain.

Marché du neuf
Le secteur de la construction résidentielle fonctionnait déjà à plein régime, et la pénurie persistante de main-d'oeuvre ralentissait l'avancement des travaux. Nombre de professionnels – notamment des électriciens, des entrepreneurs de couverture, des monteurs de charpente, ainsi que des installateurs de portes et de fenêtres – s'affairent maintenant à aider les propriétaires dont l'habitation doit être réparée immédiatement. On prévoit que cela entraînera des retards généralisés et importants en ce qui concerne l'achèvement des logements qui étaient en construction à la fin de septembre. Les entrepreneurs et les ouvriers spécialisés accroîtront sans doute leurs efforts pour respecter leurs obligations contractuelles, mais la diminution des heures

de clarté rendra la tâche encore plus difficile, sinon impossible. En outre, certains entrepreneurs ont signalé que des maisons en construction avaient été endommagées, particulièrement celles dont le toit n'était pas encore posé. Les constructeurs devront travailler avec ardeur pour arriver à terminer le toit de ces habitations avant l'hiver, ce qui entraînera d'autres retards. L'achèvement reporté de certaines habitations en construction aura sans doute de légères répercussions sur le marché de la revente et le secteur locatif. Comme les dates de conclusion des contrats et de déménagement seront aussi reportées, les ménages concernés devront s'empresser de trouver un autre logement.

On peut toutefois se réjouir du fait que l'ouragan Juan n'aura sans doute qu'une incidence minime sur les mises en chantier. Celles prévues sur des terrains boisés pourraient être retardées de quelques jours, le temps que le personnel chargé d'enlever les arbres en prévision des travaux d'excavation redevienne disponible. Toutefois, puisque très peu des terrains endommagés par la tempête nécessiteront des travaux d'excavation ou de bétonnage, l'indisponibilité des travailleurs ne devrait pas retarder la mise en place des semelles et des fondations.

Rénovation
On s'attend à ce que les activités de rénovation liées au passage de l'ouragan augmentent considérablement jusqu'à la fin de 2004. Les propriétés et les habitations endommagées par la tempête nécessiteront des réparations plus ou moins importantes selon le cas, mais la plupart seront indispensables. Cette vive progression de la demande en matière de rénovations survient à une période où l'activité est déjà exceptionnellement vigoureuse sur le marché de la rénovation, ce qui exercera des pressions additionnelles sur ce secteur qui fonctionne déjà à pleine capacité. Cela entraînera inévitablement une pénurie de main-d'oeuvre et de matériaux, ainsi qu'une hausse des prix pendant une bonne partie de 2004.

Certains propriétaires-occupants qui avaient prévu aménager le sous-sol ou remplacer les armoires de cuisine pourraient reporter, voire annuler, ces travaux non essentiels (en fonction surtout de leur contrat d'assurance), si leur habitation a été endommagée par la tempête et qu'il faut remplacer des fenêtres ou poser un nouveau toit, par exemple. En outre, les grands désastres naturels incitent souvent les propriétaires à reconsidérer la réalisation de projets qu'ils avaient reportés (travaux d'entretien préventifs, remplacement de matériel, etc.), mais qui seraient susceptibles d'accroître la sécurité de leur famille et de leur propriété dans l'éventualité d'un autre « important événement météorologique ». Ainsi, les commerçants de matériaux de construction peuvent s'attendre à un accroissement des dépenses chez les bricoleurs qui estiment qu'il vaut mieux prévenir que guérir.

Enfin, étant donné les dommages considérables causés aux arbres, aux terrasses, aux patios et aux jardins dans l'agglomération, les paysagistes et les pépinières peuvent s'attendre à une montée en flèche de la demande pour leurs produits et services. Cette activité s'amorcera cet automne, mais elle sera particulièrement forte le printemps et l'été prochains, car le beau temps permettra aux propriétaires de remettre en état leur propriété, et les pépinières posséderont un choix beaucoup plus vaste que maintenant.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Halifax – Octobre 2003

	2001	2002	2003 P	Var. en %	2004 P
MARCHÉ DE LA REVENTE					
Inscriptions courantes S.I.A.® (sommet de juin)	2440	2274	2460	8,2%	2750
Ventes résidentielles S.I.A.®	6212	6687	6100	-8,8%	5800
Prix S.I.A.® moyen des habitations	134 106 $	148 737 $	157 500 $	5,9%	159 000 $
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier – tous logements confondus	2340	3310	2800	-15,4%	2800
Maisons individuelles	1296	1865	1475	-20,9%	1225
Logements collectifs	1044	1445	1325	-8,3%	1575
Maisons jumelées	96	184	250	35,9%	200
Maisons en rangée	12	126	150	19,0%	125
Appartements	936	1135	925	-18,5%	1250
Prix moyen des logements neufs (individuels)	179 851 $	194 547 $	212 000 $	9,0%	225 000 $
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation	2,8%	2,7%	2,0%		1,9%
Loyer moyen	628 $	658 $	695 $	5,6%	725 $
Mises en chantier de logements locatifs	680	785	565	-28,0%	700
SURVOL DE L'ÉCONOMIE					
Taux hypothécaire – terme de 3 ans	6,88%	6,28%	5,76%		6,01%
Taux hypothécaire – terme de 5 ans	7,40%	7,02%	6,42%		6,83%
Personnes occupées	183 733	183 983	187 500		190 500
Croissance de l'emploi	0,1%	0,1%	1,8%		1,6%
Taux de chômage	6,8%	7,4%	7,2%		6,8%

S.I.A.® (Service inter-agences®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Source : SCHL

Statistique Canada : Enquête sur la population active

Perspectives du marché du logement est publié deux fois l'an pour le marché de Halifax. L'abonnement annuel à *Perspectives du marché du logement* pour Halifax est de 40 $, taxes en sus. Pour de plus amples renseignements ou pour vous abonner, téléphonez au Centre d'affaires de l'Atlantique, au (902) 426-4708. *N° de produit 7366F*

This document is also available in English. For more information contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre, at (902) 426-4708.

©2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cette publication est interdite sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.